



Tierhaltung in der Mietwohnung

Für die Einen sind Tiere des Menschen liebstes „Kind“ nach dem Motto: „Wer die Menschen kennt, liebt die Tiere.“ Für die Anderen sind sie einfach nur lästig. An kaum einem anderen Thema scheiden sich die Geister mehr als an der Frage der Tierhaltung. Im Gesetz ist nicht festgelegt, ob und inwieweit Tierhaltung in Mietwohnungen zulässig ist. Es kommt also darauf an, was mietvertraglich darüber geregelt ist.

Sicher ist eines:

Kleintiere dürfen immer und ohne besondere Vereinbarung gehalten werden, sofern die Haltung ein vertretbares Maß nicht überschreitet und negative Auswirkungen auf die Mietsache oder andere Hausbewohner nicht zu befürchten sind. Zu den **Kleintieren** gehören alle kleinen Tiere, die üblicherweise in Käfigen, Aquarien oder Terrarien gehalten werden (z. B. Wellensittiche, Fische, Hamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Eidechsen, usw.).

Unwirksam wäre daher eine mietvertragliche Regelung, die kategorisch jegliche Tierhaltung, also auch die von Kleintieren, untersagt.

Was aber ist mit größeren Tieren wie Hund oder Katze?

Entscheidend ist hier zunächst, was mietvertraglich geregelt ist:

1. Tierhaltung erlaubt:

Durch diese äußerst selten vorkommende Klausel ist neben der Kleintierhaltung auch die Haltung der üblichen Haustiere (Hund, Katze) gestattet, und der Vermieter muss vor der Anschaffung des Tieres nicht mehr gefragt werden.

Ansonsten findet die Haustierhaltung dort ihre Grenze, wo andere Bewohner gefährdet oder belästigt werden oder die Wohnung über die gewöhnliche Abnutzung hinaus beschädigt wird, wie etwa bei einer übermäßigen Tierhaltung: so ist es z. B. nicht zulässig, in einer Dreizimmerwohnung sieben Katzen zu halten. (Beweislast trägt der Vermieter!)

2. Tierhaltung verboten:

Wird durch eine Formulklausel jegliche Tierhaltung verboten, so ist dies unwirksam, denn Kleintiere dürfen in jedem Fall gehalten werden.

(Liegt eine solche unwirksame Klausel vor, sind die entsprechenden Hinweise auf der Rückseite zum Thema „Was, wenn die Tierhaltung vertraglich überhaupt nicht geregelt ist?“ zu beachten.)

Auch eine Formulklausel, die das Halten von Hunden oder Katzen generell untersagt, ist unwirksam. Dadurch wird der Mieter unangemessen benachteiligt, da ein Verbot ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen vorliegt. Jedoch führt die Unwirksamkeit der Klausel nicht dazu, dass Hunde oder Katzen immer gehalten werden dürfen. Vielmehr ist dann eine umfassende Abwägung im Einzelfall vorzunehmen.

Ergibt die Abwägung, dass eine Hunde oder Katzenhaltung nicht gestattet ist, darf der Mieter auch einen Hund nicht zwei- bis dreimal die Woche für jeweils ca. drei bis vier Stunden als „Besuchshund“ beherbergen. Das Gleiche gilt, wenn der Hund öfters nachts in der Wohnung des Mieters bleibt. Andererseits ist es aber zulässig, Besuch zu empfangen, der in Ausnahmefällen einen Hund mitbringt, wenn dieser sich nur über eine kurze Zeitspanne in der Wohnung aufhält. Die Abgrenzung mag im Einzelfall schwierig sein; ständiger Hundebesuch jedenfalls wird mit einer Hundehaltung durch den Mieter gleichgesetzt.

3. Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig:

Dies ist die in den Mietverträgen wohl häufigste Regelung. Durch sie wird zum Ausdruck gebracht, dass der Vermieter über die Zulässigkeit der Tierhaltung nicht generell sondern im Einzelfall eine Entscheidung treffen will.

Die Ermessensausübung des Vermieters muss somit von vernünftigen Gründen getragen sein. Berücksichtigt werden können hier die von einer Tierart ausgehenden besonderen Gefahren für die Wohnung oder anderen Personen, objektive Geruchs- oder Geräuschbelästigungen oder eine übermäßige Abnutzung der Wohnung.

Insbesondere bei Katzen reicht aber der pauschale Hinweis auf eine Beschädigung des Bodens oder nicht artgerechte Tierhaltung bei Appartements nicht aus.

Besteht ein Anspruch auf Gleichbehandlung?

Halten bereits mehrere Bewohner im Haus einen Hund oder eine Katze und geht der Vermieter willkürlich, das heißt ohne triftigen Grund, gegen einzelne Mieter vor, dann handelt er rechtsmissbräuchlich, wenn die Erlaubnis für ein Tier verweigert wird, von dem keinerlei Störungen ausgehen und gegen dessen Haltung auch sonst keinerlei gewichtige Gründe sprechen.

Muss der Vermieter auch die Haltung von „Exoten“ erlauben?

Abgesehen von tierschutzrechtlichen Bestimmungen wird bei Exoten, aber auch bei gefährlicheren Tieren wie z. B. Kampfhunden auf die objektiv von ihnen ausgehende Gefahr oder Belästigung jeweils im Einzelfall abzustellen sein.

Was passiert nach dem Tod des Tieres?

Sofern nichts anderes vereinbart ist, wirkt die Erlaubnis grundsätzlich über den Tod des konkreten Tieres hinaus, so dass der Mieter sich ein neues, vergleichbares Tier anschaffen kann. Duldet der Vermieter einen Hund, so gibt dies dem Mieter allerdings nicht das Recht, sich auch noch einen zweiten zuzulegen.

Tipp:

Wenn der Vermieter um Zustimmung gebeten werden muss, empfiehlt es sich, Rasse und Größe des Tieres mitzuteilen und ausdrücklich zu versichern, dass von dem Tier keinerlei Störungen, Belästigungen oder Verschmutzungen ausgehen werden.

Besondere Umstände beim Mieter - wie z. B. Blindheit,

Depressionen, Einsamkeit nach dem Tod des Lebenspartners oder ärztliches Anraten, die eine Sondersituation begründen - sollten unbedingt ausführlich mitgeteilt werden. Sie führen dazu, dass der Vermieter ggf. die Zustimmung erteilen muss.

Wichtig:

Der Vermieter kann seine Zustimmung auch dadurch ausdrücken, dass er längere Zeit ein Tier stillschweigend duldet. Er kann daher nicht ohne gewichtigen Grund die Abschaffung des Tieres verlangen. Denn es muss berücksichtigt werden, dass der Mieter das Tier inzwischen lieb gewonnen hat. Allerdings muss der Mieter im Zweifelsfall den schwierigen Nachweis führen, dass der Vermieter tatsächlich von der Existenz des Tieres wusste und trotzdem nicht reagiert hat.

Sollte die mietvertragliche Regelung vorsehen, dass der Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung jederzeit widerrufen kann, sind dafür triftige Gründe erforderlich. Ein solcher liegt nicht schon vor, wenn Bello gelegentlich bellt. Der Vermieter ist aber z. B. dann zum Widerruf berechtigt, wenn der Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt, häufig bellt, andere Hausbewohner bedroht oder in fremde Wohnungen eindringt.

Was, wenn die Tierhaltung vertraglich überhaupt nicht geregelt ist?

Hier ist wirklich alles offen. Es ist nämlich heftig umstritten, ob Haustierhaltung per se zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört. Leider wird diese Frage von den meisten Gerichten mit dem Hinweis verneint, dass nie ganz ausge-

schlossen werden könne, dass Nachbarn durch Haustiere, v.a. Hunde, belästigt werden. Nach dieser Ansicht zählt die Haustierhaltung, jedenfalls in städtischen Wohngebieten oder Mehrfamilienhäusern, nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung mit der Folge, dass der Vermieter um Zustimmung gebeten werden muss.

Es empfiehlt sich daher, die Zustimmung unbedingt vor Anschaffung des Haustieres einzuholen! Im Übrigen gilt das unter Punkt 3 Gesagte.

Kündigung wegen unerlaubter Tierhaltung?

Natürlich ist es immer besser, wenn der Vermieter vor der Anschaffung des Tieres um Erlaubnis gefragt wird. Wird ein Tier jedoch ohne Erlaubnis gehalten, reicht dies in der Regel allein noch nicht für eine sofortige Kündigung aus. Der Vermieter muss den Mieter vorher zunächst schriftlich abmahnen.

Da eine Kündigung von der Rechtsprechung immer nur als letztes Mittel angesehen wird, müsste der Vermieter in den Fällen, wo von dem Tier keine Gefahr oder besondere Belästigung ausgeht, jedoch zunächst auf Unterlassung klagen. Vielfach lässt sich die Angelegenheit auch hier noch klären.

Bei alledem gilt es aber zu bedenken, dass sich gerade in Fragen der Tierhaltung auch die Richter von ihren ganz persönlichen Einstellungen Tieren gegenüber leiten lassen, was zu überraschenden Entscheidungen – so oder so – führen kann.

An der Tierhaltung scheiden sich eben die Geister...